

Plan Local d'Urbanisme

Aime

Accusé de réception en préfecture
073-200055762-20240627-DEL2024-072-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

Département de la Savoie



Commune historique de la commune nouvelle de Aime la Plagne



Révision allégée n° 3 du PLU 1. Notice explicative

Dossier valant additif au Rapport de Présentation

Révision allégée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 Juin 2024

Le présent document a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de la commune historique de Aime et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification Simplifiée n°1 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme),
- Constituer une note de présentation dans le cadre de la mise à disposition du public

Maître d'ouvrage

Madame Le Maire, Commune de Aime La Plagne
1 112 Avenue de la Tarentaise
73210 AIME LA PLAGNE
04 79 09 74 38

1. Note de présentation

1.1 Objet de la révision allégée

Au 1^{er} janvier 2016, la commune nouvelle de Aime-la-Plagne est née de la fusion des communes historiques de Aime, Granier et Montgirod. La présente révision allégée porte uniquement sur la commune historique de Aime conformément aux dispositions de l'article L.153-4 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-4 du Code de l'Urbanisme

« En cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1° de l'article L. 153-31 ».

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune historique de Aime a été approuvé par délibération du conseil municipal du 30 Juin 2017. Il a fait l'objet de 4 procédures d'évolution :

- Une première modification de droit commun, approuvée le 28 juin 2018 a permis de :
 - Créer une zone Aa pour permettre l'installation d'une exploitation agricole dans le secteur de Montvilliers ;
 - Limiter la hauteur des constructions situées en entrée de ville en réduisant le périmètre de la zone Uba ;
 - Mettre à jour le PIZ sur les secteurs de Saint-Paul et de Plan Cruet ;
 - Corriger une incohérence entre l'OAP n°8 Montabert et le zonage ;
 - Mettre en œuvre des corrections de règlement sur les articles 10, 11 et 12 ;
 - Corriger une erreur de mise en forme de la légende des plans de zonage ;
- Une deuxième modification de droit commun, approuvée le 28 novembre 2019 a permis de :
 - Mettre en cohérence, sur le secteur de Montabert, le potentiel de développement avec le SCoT en prévoyant un potentiel de développement de 14 000 m² de surface touristique pondérée ;

- Régulariser, sur le secteur de Montalbert, le parking de la résidence La Lauzière ;
- Corriger, sur le secteur de Longfroy, une erreur matérielle sur la délimitation de la zone Uc par rapport à la route ;
- Corriger, sur le secteur des Planchamp, une erreur graphique d'affichage des noms de zone et supprimer la zone Aa située au Nord ;
- Phaser l'OAP n°4 La Contamine ;
- Délimiter deux zones Aa pour permettre l'installation d'agriculteurs à Villette et Les Buez ;
- Etendre l'emplacement réservé n°1 dans le secteur Le Breuil ;
- Ajuster le règlement écrit des zones Us et Um ;
- Une première révision allégée, approuvée le 26 avril 2018 pour :
 - Permettre la réalisation d'un projet touristique d'importance à Montalbert ;
 - Rectifier le zonage à Charves ;
- Une deuxième révision allégée, approuvée le 30 septembre 2021 pour :
 - Permettre le développement de l'entreprise « maison de Savoie » et des services techniques dans la zone d'activités des Iles ;
 - Procéder à des ajustements légers de zonage à Aime-bourg dans le secteur de « Poëncet » ;
- Une première modification simplifiée, approuvée le 25 janvier 2024 pour :
 - Intégrer la retenue de Prajourdan à Montalbert en tant que « lac de faible importance » inférieur à 2 hectares ;
 - Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
 - Etendre certaines zones Aa pour prendre en compte un bâtiment agricole existant et permettre leur agrandissement ;
 - Modifier le zonage afin de corriger des erreurs matérielles ;
 - Mettre à jour l'OAP n°7 La Plagne Aime 2000 et l'OAP n°8 Montalbert ;
 - Modifier plusieurs points du règlement écrit (stationnement, règles d'implantation pour les constructions neuves à vocation d'équipements publics, aspect extérieur des constructions, ...) ;

La Conseil Municipal de la commune nouvelle d'Aime la Plagne a prescrit par délibération en date du 29 Juin 2023, la révision allégée n°3 du PLU de la commune historique de Aime. Le Conseil Municipal souhaite faire évoluer le document d'urbanisme sur deux points :

- L'extension d'une zone Aa sur un corridor écologique au Breuil pour permettre l'agrandissement d'une exploitation agricole

- La modification du zonage des parcelles communales cadastrées YB n°62 et 63 (zone A vers zone Uv) pour permettre la réalisation de voirie et de stationnements aux chalets de la Lauzière, dans le secteur de Montalbert

073-200055762-20240627-DEL2024-072-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

La notice explicative suivante porte uniquement sur le point n°2, à savoir la modification du zonage des parcelles YB n°62 et n°63. Le premier point, à savoir l'extension de la zone Aa sur un corridor écologique au Breuil pour permettre l'agrandissement d'une exploitation agricole fera l'objet d'une autre procédure (une révision allégée n°4).

1.2 Justification de la procédure

Les ajustements nécessaires conduisent à une modification du zonage et du règlement écrit.

a. Une évolution du PLU sans incidence sur le PADD ...

Les modifications et les évolutions du Plan Local d'Urbanisme qui doivent être opérées ne doivent avoir aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en juin 2017, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

1. Favoriser la dynamique démographique

- ➔ Maintenir le taux de croissance de 1,2% par an à l'horizon 2025 et permettre la construction de 181 logements
- ➔ Créer les conditions permettant l'ouverture de secteurs d'urbanisation et de programmes alliant l'accession et le locatif
- ➔ Favoriser la restructuration du bâti existant et maintenir l'extension de l'enveloppe urbaine actuelle en développant des densités moyennes de logements à l'hectare plus élevées que dans le passé
- ➔ Promouvoir un développement urbain maîtrisé à proximité des services et équipements publics
- ➔ Adapter la croissance de la commune à la ressource en eau mobilisable

2. Soutenir l'activité économique

- ➔ Permettre le développement de l'offre commerciale tant que le chef-lieu que sur le secteur des Iles et sur Aime 2000
- ➔ Répondre favorablement à la demande des entreprises artisanales et des petites industries désireuses de s'implanter, dans une volonté de sauvegarde, voire de renforcement de l'emploi sur la commune
- ➔ Proposer de nouveaux sites offrant les conditions favorables à l'implantation de nouvelles activités dans le respect des logiques environnementales et de la sauvegarde de l'activité agricole
- ➔ Mettre en œuvre une stratégie de développement touristique adapté conformément aux objectifs de sauvegarde de qualité paysagère, environnementale et de respect des équilibres économiques
- ➔ Renforcer, voire créer, les sites prédisposés à l'accueil des activités estivales
- ➔ Mettre en œuvre une politique de maintien, voire de renforcement, de l'activité agricole, tout en répondant aux nécessaires besoins liés à la dynamique d'urbanisation et à la sauvegarde des paysages et du milieu naturel

3. Adapter les équipements et les services à l'évolution de la commune

- ➔ Maintenir le niveau d'équipements et le développer dans une logique d'aménagement du territoire

4. Maintenir la biodiversité, la valeur paysagère et la fonctionnalité hydrologique du territoire

- ➔ Maintenir la biodiversité et la dynamique fonctionnelle des milieux naturels ainsi que le fonctionnement des hydrosystèmes
- ➔ Mettre en valeur la diversité et la qualité patrimoniale des paysages et du bâti, tout en favorisant un habitat durable par l'autorisation de l'innovation technologique et la limitation du mitage

5. Gérer les déplacements et les stationnements

- ➔ Organiser les différents flux de circulations pour une meilleure fluidité, sécurité et attractivité des modes de déplacement doux et des accès aux transports en commun

Les modifications du document d'urbanisme souhaité par la collectivité sont en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, entre dans le processus de mise en œuvre de ses objectifs et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU : la modification du zonage doit notamment permettre de gérer les déplacements et les stationnements sur le secteur de Montalbert.

b. ... mais une évolution qui réduit une zone A et entrent donc dans le champ de la révision allégée

La modification du zonage dans le secteur de Montalbert, va conduire à la réduction d'une zone Agricole au profit d'une zone Urbaine. Dès lors, et au regard des dispositions des articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme, l'évolution du Plan Local d'Urbanisme est placée sous le régime de la révision allégée.

Article L153.31 du Code de l'urbanisme

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

[...]

Article L153.34 du Code de l'urbanisme

Accusé de réception en préfecture
073-200055762-20240627-DEL2024-072-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception préfecture : 05/07/2024

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

2. Objectifs et exposé des motifs

L'ancienne commune de Aime s'étend sur deux stations de La Plagne à savoir Montalbert, et Aime La Plagne. Une société d'économie mixte est à l'origine de la création et du développement de Montalbert, station de ski de moyenne altitude. L'implantation de centres de vacances et de gîtes est venue étoffer progressivement cette activité.

LOCALISATION DE LA STATION
VILLAGE DE MONTALBERT



MONTALBERT

Cadastre 04/2020
Fond de carte BD Ortho Ign - 2020

Afin de transformer une ancienne résidence touristique en résidence hôtelière, la commune d'Aime la Plagne a accordé en 2020/2021 un permis de construire pour la rénovation et l'extension de l'hôtel de la Lauzière. Cette rénovation a permis de remettre sur le marché des « lits chauds » qui sont indispensables pour la vitalité de l'économie touristique de la station, et conforte la stratégie touristique envisagée sur Plagne Montalbert.

Suite à ces travaux de rénovation et à la réouverture de l'hôtel qui compte aujourd'hui 60 chambres, il a été observé une augmentation de la fréquentation de l'établissement qui propose notamment des courts séjours, une offre qui était absente jusqu'alors sur la station. L'établissement propose également une période d'ouverture plus étendue (une semaine avant Noël et jusqu'aux vacances de printemps, et pendant toute la durée de l'été) répondant ainsi aux demandes de la clientèle.



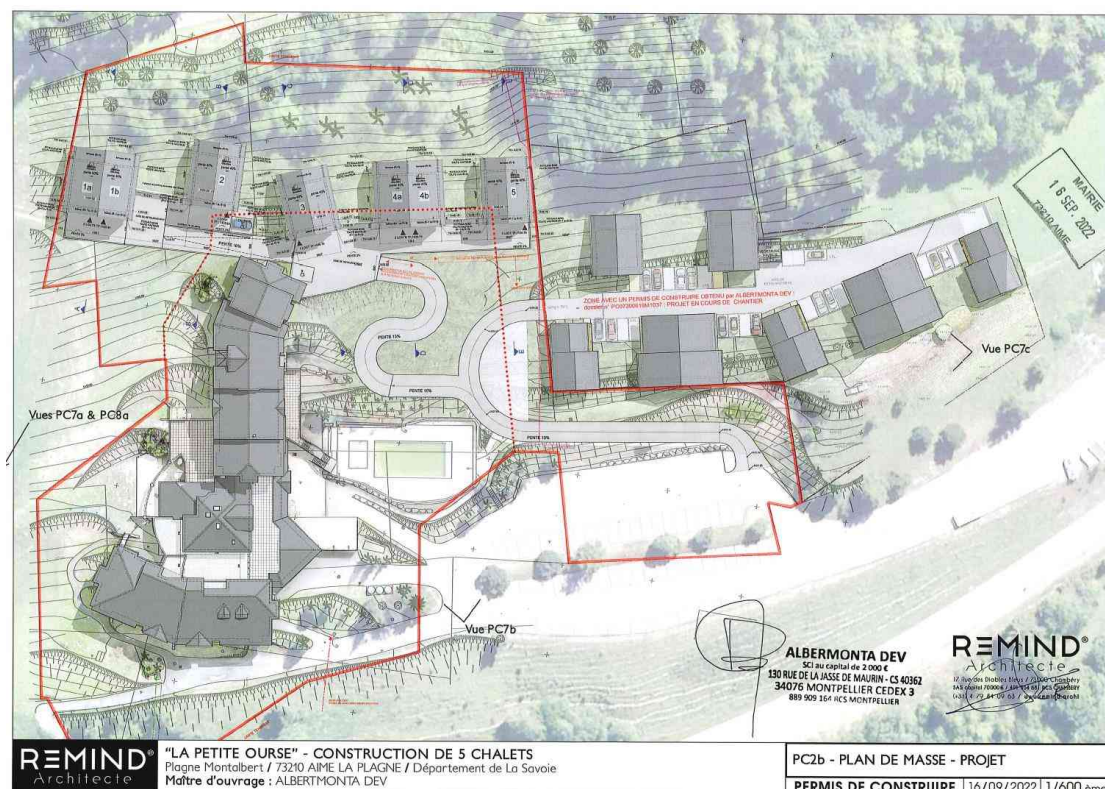
Résidences :	Chanteloup (le)	26 Kallisté (le)	46 Agences immobilières :
Aigle Rouge (l')	16 Chamettes (les)	5 Lauzière (la) – Touristra	27 AM Immobilier
Ancienne Ecole de Montvilliers	52 Choucas (les)	8 Lotissement Beauregard	29 Urbania – Gacon immobilier
Arbé 1 & 2 (l')	48 Christiana (le)	4 Marmottane (la)	7
Aubépine (l')	9 Dou de la Ramaz – VTF	33 Montgésin	30 Divers :
Aubier (l')	10 Edelweiss (l')	15 Mottay (le)	18 Ecole de ski - Bureau des Guides
Bergerie (la)	47 Ecurie (l')	49 Plaisances (les)	6 Caisse des Remontées mécaniques
Cap'vacances – Le Gentil + logo	28 Gardet (le)	12 Pravet (le)	19 Office de Tourisme
Chalet Annieck	25 Gentianes (les)	11 Signal (le)	14 Garderie les Bambins
Chalet Pas des Brebis	24 Gîtes de Longéfoiy	35 Sittelles (les) – MMV	3 Poste de Secours pistes
Chalets de Montalbert(les)	1 Grande Traye (la)	34 Solaret (le)	2 Salle Little Zenith
Chalets des Arolles (les)	23 Granges (les)	50 Tarine (la)	51 Aire de services camping-cars
Chalets du Planay (les)	20 Grangette (la)	17 Vieille Maison (la)	13
Chalets Pierra Menta (les)	21 Jean Franco.Village vacances	32	

Après rénovation intérieure du bâtiment, le gestionnaire de l'hôtel a indiqué à la commune qu'il n'était pas nécessaire de poursuivre l'extension de l'établissement, mais de prévoir la

construction de chalets en continuité nord et ouest du bâtiment, afin de proposer une offre d'accueil plus large à sa clientèle.

Un premier permis de construire a été accordé par la collectivité pour la construction de 7 chalets, sur un terrain appartenant au propriétaire de l'hôtel, suivi d'un second pour la réalisation de 5 chalets, sur des terrains communaux. Ces chalets, qui sont rattachés à l'activité hôtelière, représentent 25 logements. Afin de maintenir et garantir sur le long terme le caractère marchand de ces nouveaux hébergements touristiques, la collectivité a mis en place une Convention d'Aménagement Touristique de 22 ans avec le promoteur.

L'ensemble des chalets est accessible uniquement depuis l'hôtel comme indiqué dans le plan masse ci-dessous.



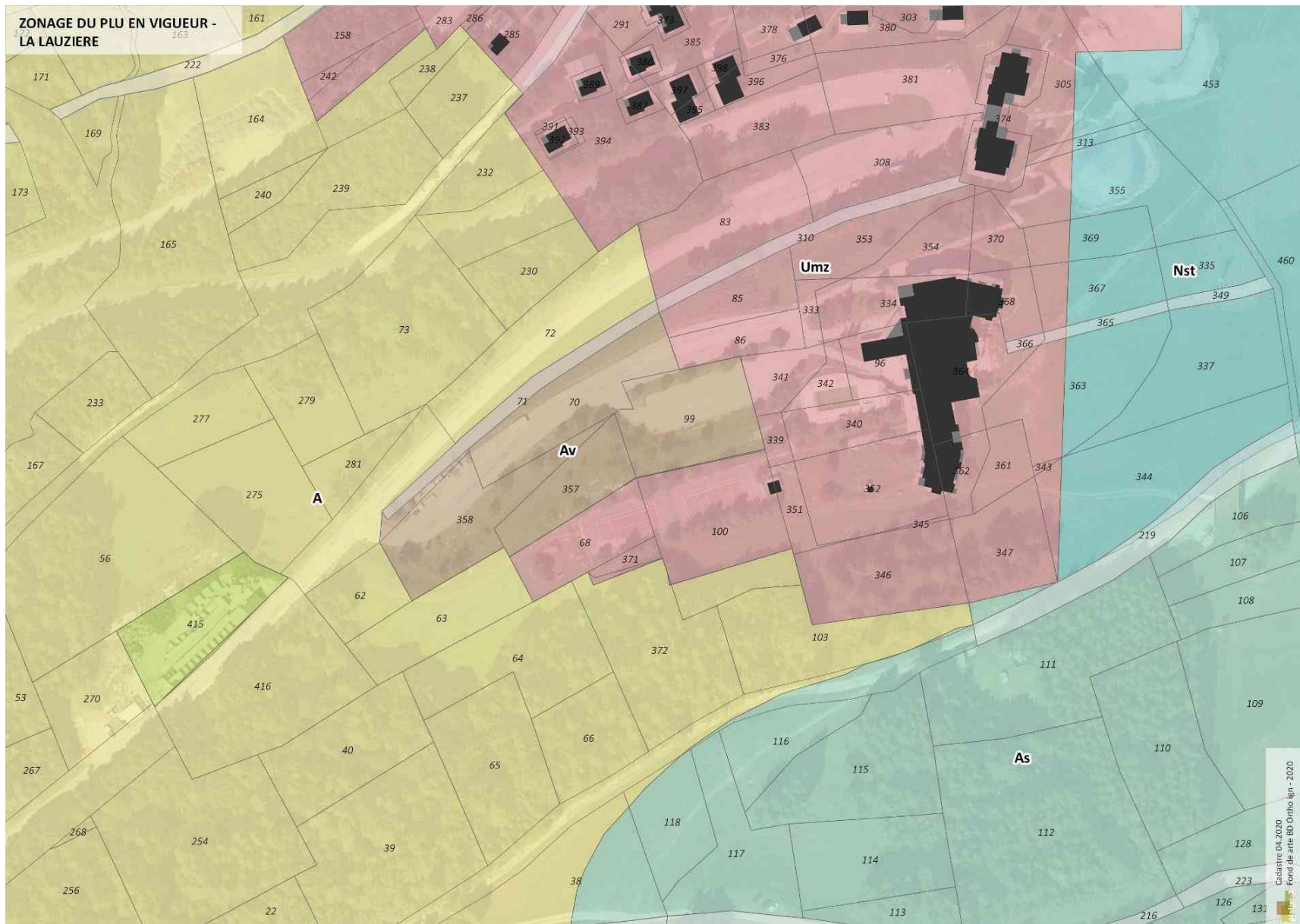
La construction des 7 premiers chalets a débuté à l'été 2022. Un accès chantier a été autorisé sur les parcelles communales cadastrées YB n°62 et 63, situées à l'ouest du projet et classées en zone A dans le PLU approuvé en 2017, afin de ne pas perturber l'exploitation de l'hôtel pendant la période estivale.

Cependant, au fur et à mesure de l'avancée des travaux, cet accès chantier s'est avéré plus pertinent : il permet de préserver la tranquillité de l'hôtel en limitant le passage des véhicules à proximité de l'établissement touristique et notamment le long de la piscine.

Par conséquent, cet accès chantier s'avère être la solution la moins nuisante et la plus pertinente vis-à-vis de l'hôtel, mais également la plus sécuritaire pour accéder aux chalets. *Il est à noter que cet accès chantier a été intégralement enrobé par le promoteur sans l'autorisation de la commune.* Cet accès chantier est inscrit en zone A dans le PLU en vigueur. Ainsi, afin de le pérenniser et d'accorder le permis de construire modificatif du promoteur, il convient de procéder à une révision allégée du PLU afin d'inclure une partie des parcelles YB n°62 et 63 dans une zone U.

Bien que classées en zone agricole dans le PLU en vigueur, ces parcelles n'apparaissent pas comme « stratégiques » pour l'activité agricole au vu de la topographie des terrains et de leur faible superficie. Pour autant, la commune s'est rapprochée de l'exploitant agricole qui ne s'est pas opposé à la pérennisation de cet accès dans la mesure où la collectivité s'engage à lui céder des parcelles situées à proximité. Dans un courrier en date du 22 mai 2023, la commune a proposé à l'exploitant la mise à disposition de la parcelle cadastré section YB n°212 d'une superficie de 4260 m², soit une surface de plus du double de la surface perdue par l'exploitant. La commune a exclu la possibilité d'accéder à la demande de l'exploitant qui souhaitait exploiter des terrains boisés à proximité du projet. La proposition de la commune en date du 22 mai 2023 est restée sans réponse à ce jour. *Il est également à noter que l'exploitant agricole n'a pas formulé de remarques dans le cadre de l'enquête publique.* Si les négociations se poursuivent avec l'exploitant, la commune souhaite travailler en parallèle avec la chambre d'agriculture pour la mise en place d'une compensation collective.

Cupis de régime en préfecture
073-200055762-20240627-DEL2024-072-DE
Date de télétransmission : 05/07/2024
Date de réception : 07/07/2024





Chemin agricole en juillet 2021



Accès chantier en juillet 2023

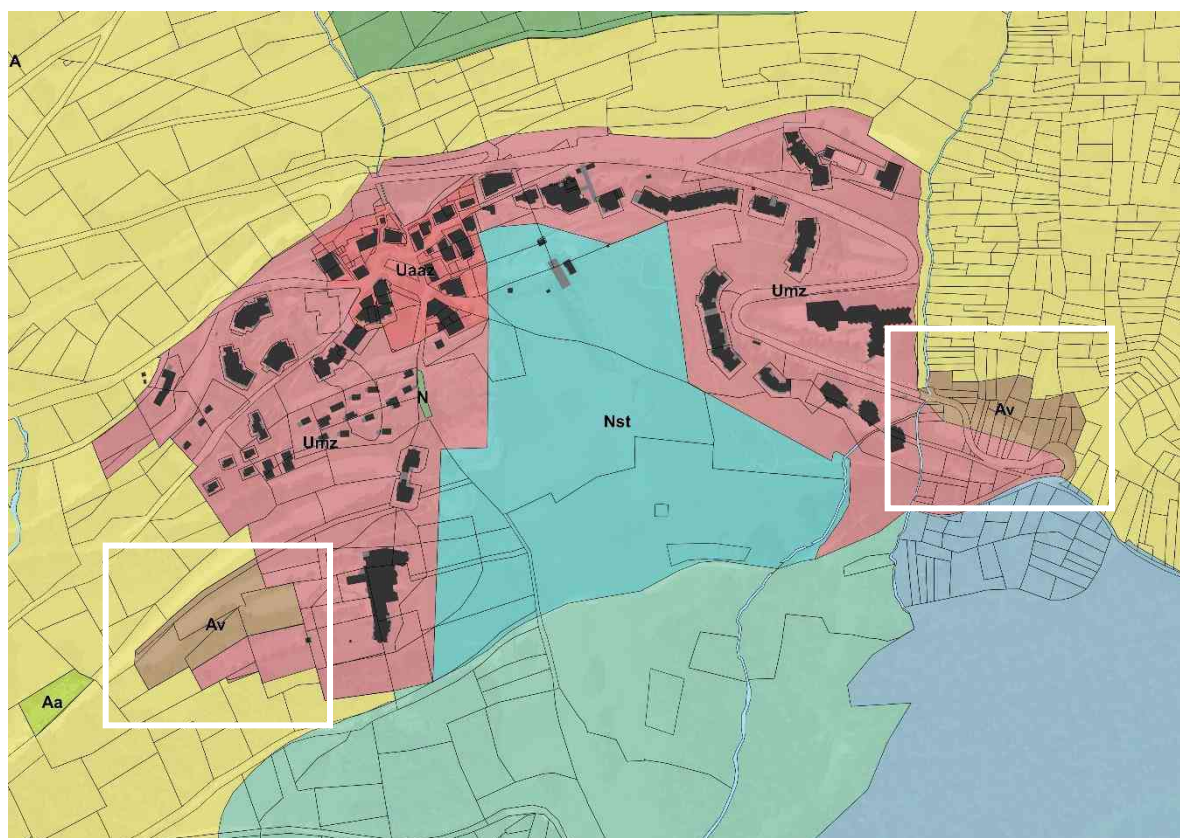
3. Les pièces du plu modifiées

Ce projet de nouvelle voirie nécessite de modifier le zonage du PLU en classant une partie des parcelles YB n°62 et 63 en zone U.

Le zonage du PLU en vigueur laisse d'ores et déjà apparaître une zone spécifique Av où seuls sont autorisés la réalisation de parkings et de voies de circulation. Si dans un premier temps, et dans la continuité du PLU en vigueur, un classement en zone Av des parcelles YB n°62 et 63 a été envisagé, il est apparu opportun de s'appuyer sur cette procédure de révision allégée afin régulariser ce zonage Av qui n'apparaît pas cohérent au regard de la réalité du terrain et de la définition de la zone A données par les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, les parcelles YB n°62 et 63 ont été classées en zone Uv, zone qui remplace également les zones Av présentes sur le hameau de Montalbert.

PLU en vigueur



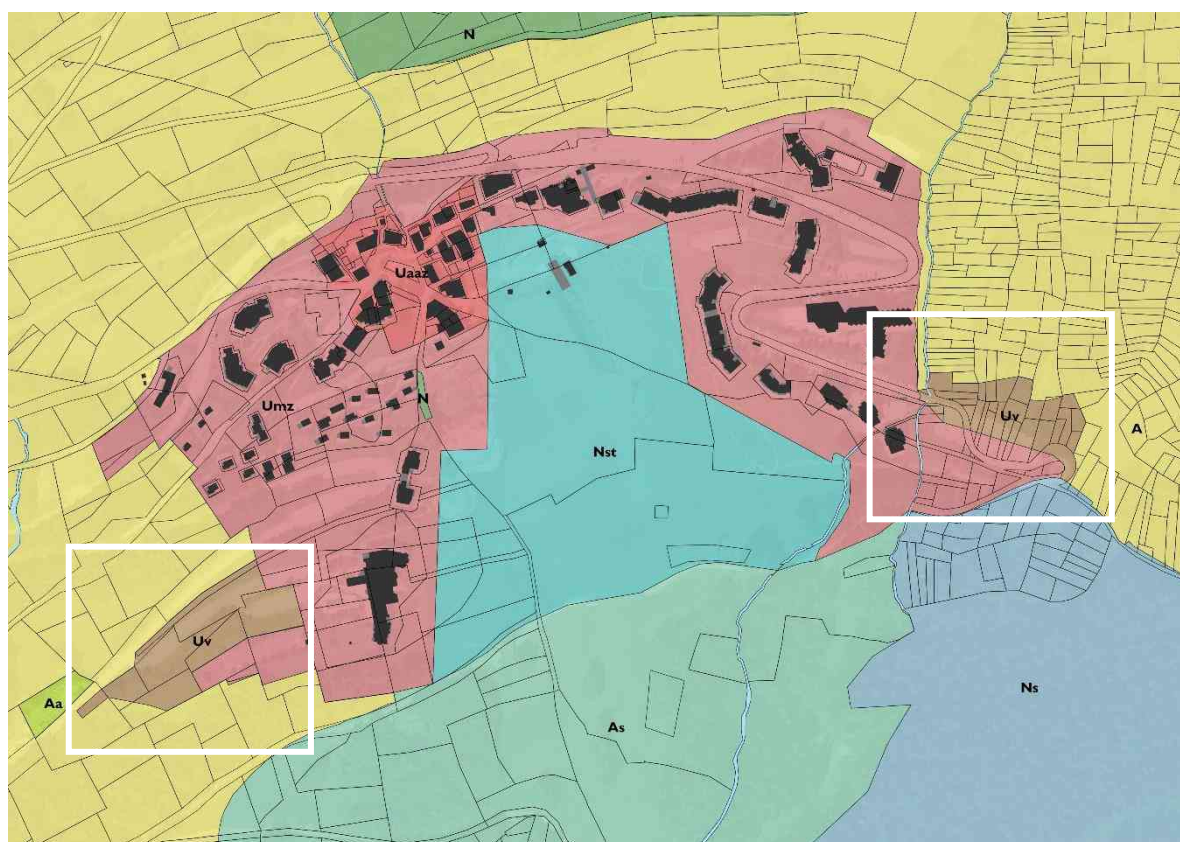
Photos espaces de stationnement et de voiries secteur Ouest



Photos espaces de stationnement et de voiries secteur Est



PLU modifié



Afin d'être cohérent avec l'évolution du zonage, le règlement écrit du PLU a été modifié : le règlement écrit de la zone Av a été transformé, sans modification, en zone Uv. Cette nouvelle zone, autorise ainsi uniquement la réalisation de parkings et de voies de circulation ou d'accès.

4. Une évolution du PLU qui ne nécessite pas une évaluation environnementale

Les articles R.104-11 et L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale lorsque la commune souhaite réduire une zone agricole ou naturelle, ce qui est le cas de la présente procédure.

Cependant, l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme précise que par dérogation les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas lorsque l'incidence de la révision porte sur un ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU concerné pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième de ce territoire (1 ‰), dans la limite de 5 hectares.

Dans le cas de cette procédure, la modification du zonage porte sur :

- La transformation des zones Av de Montalbert en zone Uv : 14 222 m²
- L'extension de la zone Uv sur une emprise de 2 050 m² sur les parcelles YB n°62 et 63 classée dans le PLU en vigueur en zone A

La modification du zonage porte sur 16 272 m², soit 0,3 ‰ du territoire¹.

Ainsi, un examen au cas par cas « ad hoc » a été transmis à la mission régionale d'autorité environnementale le 31 août 2023. L'avis conforme délibéré le 27 octobre 2023 a conclu que les évolutions exposées n'apparaissent pas de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine. Par conséquent, la procédure ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

¹ La superficie de la commune historique de Aime est de 5052 hectares.